

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי בית שמש  
 עיריית בית שמש  
 תכנית מתאר מס' בש/155

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' בש/155 שינוי לתכנית רישום שכונת ציבוריות מס' 5/32/1, 1-5/32/3.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 להלן ("התשריט"), גליון של תכנית בינוי הערוך בק.נ.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1) ונספח חניה ותנועה (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 2052 מ"ר.

5. מקום התכנית:

בית שמש. איזור תעשייה צפוני, רח' האומן.  
 גוש 5206.  
 חלקה 38.

129	129	וקואורדינאטות רוחב	149	149	השטח בין קואורדינאטות אורך,
133	181		495	565	

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד משטח מיועד לתעשייה מלאכה ואחסנה לאזור תעשייה, בתי מלאכה אחסנה, היי טק ואולם שמחות.
- ב. קביעת הוראות בניה כולל קווי בניה, אחוזי בניה, מספר קומות וכד'.
- ג. תוספת אחוזי בניה ומספר קומות.
- ד. קביעת מבנה להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מספר ת.ר.ש.צ. 5/32/1 ו- 5/32/3 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' בש/155 זו. במידה של סתירה בין הוראות התכניות, הוראות תכנית זו (בש/155) הן הקובעות.

8. הוראות התכניות:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור תעשייה, תעשייה עתירת ידע ואולם.

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צבועים אפור וסגול הוא אזור תעשייה, תעשייה עתירת ידע ואולם וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

- א. הבינוי יהיה כמפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. בכל מקום של אי-התאמה בין מסמכי התכנית, הנספחים הם, הקובעים.
- ב. השימושים המותרים יהיו - תעשייה, מלאכה, היי טק, אחסנה, אולם שמחות וכיוצ"ב.
- ג. תותר הקמת בנין בן 3 קומות מצד רחוב האומן, ו-4 קומות וגלריה מצד החזית הצפונית כמפורט בנספח הבינוי. (נספח מס' 1).
- ד. הגובה המירבי ומס' הקומות המירבי יהא כמפורט בנספח 1.
- ה. שטחי הבניה המירביים יהיו כ- 2934.95 מ"ר שטח עיקרי, וכ- 1956.37 מ"ר שטח שרות, ומזה כ- 1425 מ"ר לחניה כמפורט להלן:

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	
1069.44	731.49	----	337.95	----	מפלס תעשייה ומלאכה -5.6
845.00	693.29	----	151.71	----	מפלס חניה -2.8
999.98	----	298.29	----	701.69	מפלס היי טק 0.00
1004.85	----	233.30	----	771.55	מפלס היי טק +3.95
972.05	----	----	----	972.05	מפלס אולם +7.92
4891.32	1424.78	531.59	489.66	2445.29	סה"כ

\* הערה: תת קרקעי ביחס למפלס כביש עליון. חישוב השטחים הוא עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה התשנ"ב 1992.

1. קוי הבניה יהיו כלהלן : הקדמי (דרומי) 3.0 מטר.  
צדדי (מזרחי ומערבי) 3.0 מטר.  
אחורי (צפוני) 5.0 מטר.
2. השימושים לתעשייה יהיו בהתאם לתכנית מס' בש/154.
- ח. תנאים למתן היתר בניה: תכנית זו אינה מהווה היתר בניה, להלן התנאים:
  1. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.
  2. הריסת המבנה התחום בתשריט ובנספח בצבע צהוב ע"י מגיש הבקשה להיתר בשטח נשוא הבקשה להיתר בניה.  
ראה סעיף 11 להלן.
  3. הגשת תכניות לועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש בק.מ. 1:100 כולל תכניות פיתוח של של כל המגרש. פירוט חמרי הגמר וכל פרט אחר הנדרש ע"י מהנדס הועדה. יש צורך להראות מיקום לאיחסון ואיסוף אשפה בתיאום ואישור מחלקת התברואה של עיריית בית שמש והיחידה לאיכות הסביבה.
  4. הגשת תוכנית תמרור ושילוט לחניונים ולמפרץ החנייה ברח' האומן, בתחום תכנית זו.
  5. ציפוי באספלט וריצוף המדרכות באיזור המבנה לפי דרישות מהנדס העיר.
  6. ביצוע פסי חספוס ביציאה ממפלסי החנייה לרח' האומן בעקבעות השיפוע המוצע.
  7. היתרי הבניה יוצאו בהתאם לסעיף 8.3 ב-בש/154.
  8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה לענין מניעת הרעש מאולם השמחות.
  9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
10. דרך קיימת מאושרת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא מיועד לדרך קיימת או מאושרת.
11. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח. השטח יגונן ויפותח על ידי היזם ויהיה חלק בלתי נפרד של הבקשה להיתר. אחזקת השטח היא באחריות היזם אבל השטח יעמוד בכל עת לרשות העיריה.
12. חניה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקם/ו בשטח. החניה תסופק בתחום המגרש לפי התקן בתוקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
13. בנין להריסה:

המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

14. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה:

המיסים ישולמו כדן.

16. תשתית

א. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית בית שמש.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתן של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר לבניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

ב. כל מערכות התשתית לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, קו תקשורת וכד' יהיו תת-קרקעיות בלבד ולא תותר שום מערכת תשתית עילית.

17. אנטנות על הגג:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. כמו כן לא תותר הקמת צלחת תקשורת על הגג אלא באישור נפרד של הועדה המקומית.

18. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. איכות הסביבה:

לא תותר הכנסת מפעלים בעלי זיהום סביבתי בהתחשב בקרבה לאיזור המגורים הסמוך.

20. שילוט:

יש לפרט מקום, גודל וסוג השילוט המותר בכל חזית הבנין, הכל לאישור מהנדס הועדה. לא תותר ביצוע שילוט אחר.

21. מתקנים למזגנים:

כל מערכות המיזוג תהיינה בגג המבנה או בתוך המבנה, או במגרש ובשום מקרה לא תותר מיקומן בחזיתות המבנה.

22. פיתוח:

בחזית הבנין הפונה לרח' האומן תרוצף המדרכה מחדש, ישתלו עצים ויוקמו עמודי תאורה, שילוט סימון רחובה, שילוט תנועה וריהוט רחוב עפ"י דרישת מהנדס העיר ועל חשבון היזם כתנאי למתן היתר בניה.

23. שינויים אדריכליים:

תכנית הבינוי במידה ותשונה תופקד כתוכנית בסמכות הועדה המקומית.

24. שיפוי:

א. יזם התוכנית, בוני גל-רום, ישפו את העירייה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש (שניהם ייקראו להלן "הועדה") בגין כל תביעה או תשלום או דמי נזק או הוצאות שתידרש הועדה לשלם לכל גורם שהוא עקב שינוי התוכנית ופגיעה בזכויותיו כמפורט בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

ב. יזם התוכנית יעביר את התשלומים לוועדה מיד לאחר דרישה ראשונה של הועדה הנסמכת על חיוב משפטי תקף.

משרד הפנים  
 ירושלים  
 ת.ד. 23  
 95432

01-05-1999

מחלקת תעודות  
 ירושלים

מב"מ - מר"מ ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית:

בוני גלרום

רח' השבעה 801/15

ת.ד. 167 בית שמש

טל-02-9917741

**בני גלרום**  
 חתום על התכנית בין בניימי  
 ת.ד. 167 בית שמש

חתימת המתכנן:

בלזם שמואל

רח' דוד 23 י-ם

טל. 02-5810383

**ש. בלזם**  
 אצ"מל ומתמקן ערים  
 רח' דוד 23, ירושלים 95432  
 טל' 810383 רבקה פקס' 810382

משרד הפנים מתח ירושלים  
 אישור תכנית מס' 155/99  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 5199 ביום 23.3.99  
 היד הנאדר  
 המנהל הכללי